

## Des ruelles habitables : Étude sur la construction d'habitations intercalaires sur ruelle à Vancouver et dans d'autres collectivités en croissance de la C.-B.

Les termes « habitation sur ruelle » et « logement accessoire » désignent des habitations individuelles construites sur des terrains intercalaires. Il s'agit généralement de bâtiments secondaires accessoires à un bâtiment principal, situés à l'arrière d'un terrain et orientés vers la ruelle.

La présente étude traite des habitations individuelles intercalaires sur ruelle et les présente comme un aspect clé d'une stratégie générale de densification des habitations que les municipalités canadiennes pourraient mettre en œuvre pour répondre aux besoins urgents en matière de logement tout en atteignant différents objectifs en matière de développement durable. Les projets d'habitations intercalaires sur ruelle peuvent être exécutés sans qu'il soit nécessaire d'effectuer un réaménagement du territoire ou de regrouper des parcelles de terrains, ces processus pouvant exiger beaucoup de temps et être très coûteux.

En s'intéressant particulièrement au cas de la ville de Vancouver, la présente étude analyse les possibilités d'utilisation à grande échelle d'habitations sur ruelle et cerne un certain nombre d'obstacles importants limitant ou empêchant l'adoption d'une telle stratégie. Les résultats de l'étude sont présentés sous forme d'un ensemble de recommandations et de stratégies précises dont les municipalités peuvent se servir pour surmonter les obstacles qui les empêchent de promouvoir ce type d'habitation dans les quartiers résidentiels.

### OBJECTIF ET MÉTHODOLOGIE

L'objectif de la présente étude était de présenter ce type d'habitations aux administrations municipales, aux professionnels de l'habitation et au grand public. Pour ce faire, on a documenté la manière dont les terrains intercalaires accessibles par ruelle sont actuellement utilisés

dans plusieurs municipalités canadiennes et donné un aperçu des possibilités et des difficultés de cette pratique à l'aide d'études de cas détaillées et des résultats d'une analyse spatiale et d'une étude de conception effectuées dans deux quartiers de Vancouver.

Les possibilités sont présentées de façon synthétique avec les résultats d'un atelier, destiné aux professionnels du secteur de la construction, sur les habitations construites sur des terrains intercalaires accessibles par ruelle (à l'occasion duquel les conclusions de la présente étude ont été présentées). Elles sont formulées sous forme de recommandations, de mesures précises et de stratégies politiques dont les administrations municipales canadiennes peuvent se servir pour généraliser la construction de ce type d'habitations sur les terrains intercalaires.

### EXAMEN DE LA LITTÉRATURE

Compte tenu du besoin urgent d'accroître la densité de la population et la diversité des types d'habitations dans les collectivités, les habitations intercalaires sur ruelle renaissent en tant que moyen d'atteindre un certain nombre d'objectifs en matière de développement durable par une densification de la population dans les quartiers résidentiels et mixtes existants. L'examen de la littérature montre que les habitations accessibles par ruelle :

- ont été utilisées de manière intentionnelle et efficace dans les villes au XIX<sup>e</sup> siècle, ce qui a permis d'obtenir une densité de population élevée et une certaine porosité, de maximiser l'utilisation du territoire, de fournir des habitations aux travailleurs, de réduire la congestion sur les routes et de favoriser une bonne distribution des commerces de biens et de services;

- sont adaptées à un large éventail d'usages, des bureaux à domicile aux ateliers d'artistes en passant par les logements secondaires;
- favorisent une augmentation des investissements personnels et de l'engagement des propriétaires;
- créent un environnement accueillant et positif dans les ruelles;
- génèrent des possibilités de construction d'habitations à l'architecture distinctive et créative;
- peuvent réduire le nombre de véhicules en circulation en produisant une augmentation de la densité de la population autour des stations de transport en commun et en rentabilisant de ce fait une augmentation de la fréquence du service.



**Figure 1** Maison d'époque accessible par ruelle située dans l'ouest de Vancouver.

### HABITATIONS ACCESSIBLES PAR RUELLE À VANCOUVER

À Vancouver, l'utilisation des habitations accessibles par ruelle remonte à la fondation de la ville, époque où des maisons accessoires et des maisons sur terrains intercalaires ont été construites pour loger les travailleurs et leur famille étendue. De nos jours, il existe encore un grand nombre de ces habitations et il y a un certain nombre d'habitations

du même type construites plus récemment, au cours des trente dernières années, afin de favoriser la préservation des bâtiments patrimoniaux sur des terrains de grande superficie mais dont la façade n'a que 15 mètres (50 pieds).

Toutefois, les secteurs où le zonage permet la construction d'habitations intercalaires sur ruelle se limitent actuellement à quelques quartiers de Vancouver. L'espace pour construire est de plus en plus réduit, de sorte que les terrains restants sont petits et peuvent difficilement recevoir un bâtiment à cause du zonage actuel. Par conséquent, l'aménagement de nouvelles habitations sur des terrains intercalaires accessibles par ruelle a considérablement ralenti car le zonage des autres quartiers où des projets de cette nature seraient possibles ne le permet pas en ce moment.

La Ville de Vancouver a lancé récemment *Eco-Density*, une stratégie visant à augmenter la densité de la population dans les quartiers et centres résidentiels de Vancouver afin de favoriser l'utilisation du transport en commun, les déplacements à pied et une abordabilité accrue des logements. Les habitations intercalaires sur ruelle sont considérées comme une pièce maîtresse de cette initiative. La ville a créé un plan de zonage ainsi qu'un ensemble de lignes directrices connexes permettant la construction d'habitations sur de petits terrains intercalaires d'une largeur de 10 mètres (33 pieds) accessibles par ruelle, lesquels sont nombreux à Vancouver. Toutefois, ce nouveau zonage n'a encore été mis en œuvre dans aucun quartier de Vancouver, principalement à cause du peu d'appui des résidents envers ce type d'utilisation des terrains intercalaires.

La vaste gamme d'exemples de bâtiments historiques et contemporains ainsi que le nouveau zonage et les nouvelles lignes directrices relatives aux maisons individuelles sur de petits terrains offrent de bons précédents en matière d'emplacement, de forme et de conception pour les habitations construites sur des terrains de ce type. Ces exemples illustrent en outre des stratégies relatives aux services publics, au stationnement, aux eaux de pluie, à d'aspects qualitatifs et à d'autres difficultés de conception inhérentes aux habitations intercalaires sur ruelle. De plus, le zonage et les lignes directrices existantes réglementant l'utilisation des terrains intercalaires accessibles par ruelle offrent des exemples de stratégies appropriées en matière de réglementation.

## FORUM SUR LE LOGEMENT ET ATELIER SUR LES HABITATIONS ACCESSIBLES PAR RUELLE

Le 31 octobre 2006, un atelier sur les habitations construites sur des terrains intercalaires a eu lieu dans le cadre de la conférence sur le logement intitulée *Abordabilité dès la conception*, organisée par Smart Growth BC, la commission de planification de la Ville de Vancouver, le programme d'urbanisme de l'université Simon Fraser et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tout un éventail de professionnels du secteur de l'habitation et d'autres intervenants ont pris part à l'atelier. Ils ont cerné les obstacles et trouvé des manières de les vaincre en se fondant sur leur expérience des terrains intercalaires de dimensions restreintes.

Les participants ont souligné que les habitations intercalaires sur ruelle peuvent favoriser l'abordabilité des logements en mettant sur le marché un produit de petite superficie accessible par ruelle (considéré comme moins intéressant que le logement principal du terrain).

Toutefois, puisque c'est le marché qui en déterminera le prix, il se peut que les maisons accessibles par ruelle soient chères. Cependant, il faut aussi tenir compte d'autres éléments, comme les incitatifs et les ententes ayant pour but d'assurer l'abordabilité des logements. Par exemple, Kelowna a conclu une entente sur le logement dont l'objectif est d'assurer que les loyers des nouvelles habitations accessibles par ruelle seront abordables. Ces ententes permettent d'importantes dérogations aux règlements de zonage et aux lignes directrices en matière d'aménagement.

Les participants ont aussi mentionné que les habitations intercalaires sur ruelle offrent diverses possibilités en ce qui concerne le mode d'occupation, notamment la location, la copropriété et la propriété absolue. La propriété absolue de logements intercalaires pose toutefois un certain nombre de défis. Parmi ceux-ci, l'acheminement des services le long des ruelles et la nécessité de posséder une adresse de voirie sur la ruelle, ce qui est actuellement interdit car on considère que les ruelles ne fournissent pas un accès fiable en cas d'incendie.

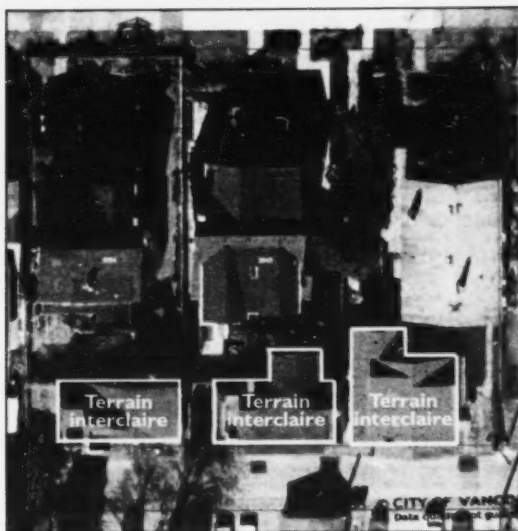
Il a aussi été déterminé que les besoins actuels en matière de stationnement constituent un obstacle considérable à la généralisation des habitations sur ruelle. Il a été suggéré que ces besoins soient examinés à nouveau dans un contexte de développement urbain durable, comme celui de l'initiative *Eco-Density*, de la Ville. Parmi les obstacles importants à ce type d'utilisation des terrains intercalaires notons les codes du bâtiment et l'opposition des résidents.

Les stratégies pour surmonter les obstacles et généraliser les habitations intercalaires sur ruelles passent par l'examen de nouvelles approches (différentes du processus de vision communautaire actuel de Vancouver) pour structurer et mener à terme les processus de prise de décision des résidents. Les participants ont suggéré d'entamer le dialogue avec les résidents, de les sensibiliser et d'obtenir leur soutien au moyen de discussions à l'échelle de l'ilot urbain. Ces discussions pourraient prendre la forme de réunions de quartier ou d'autres activités permettant de regrouper les résidents et de les sensibiliser aux enjeux liés à la croissance et à une densité de population accrue.

### Recommandations

Voici certaines recommandations formulées à l'issue de l'atelier :

- Les habitations intercalaires sur ruelle doivent être présentées comme un élément clé de l'initiative *Eco-Density* de la Ville.
- Les habitations intercalaires sur ruelle doivent être développées dans d'autres secteurs de la ville, et leur construction encouragée sur les petits terrains de 10 mètres (33 pieds) de façade, comme on en trouve beaucoup dans la plupart des secteurs de Vancouver constitués de maisons individuelles. Cela s'applique particulièrement aux terrains de coin, où les bâtiments secondaires peuvent faire face à la rue transversale et avoir une adresse sur cette dernière.
- Les exigences en matière de stationnement doivent être assouplies pour les habitations intercalaires sur ruelle, particulièrement pour celles qui sont situées à 5 ou 10 minutes de marche d'une station de transport en commun.



Source (photographie aérienne) : Ville de Vancouver.

**Figure 2** Habitations intercalaires accessibles par ruelle sur des terrains de grande taille (RT 8) dans l'ouest de Vancouver.

- La possibilité d'utiliser des conventions de logement incluses sur le titre de propriété et assurant l'abordabilité des habitations à long terme doit être examinée en profondeur pour déterminer si ces solutions peuvent être appliquées et si elles permettraient réellement d'assurer l'abordabilité des logements.
- Les ruelles doivent être vues comme un élément unique du tissu résidentiel urbain. Il faut considérer et favoriser, là où une telle approche est souhaitable et appropriée, l'utilisation de nouveaux types d'habitations à l'architecture unique, différente de celle des habitations classiques que l'on trouve sur les rues résidentielles principales.
- Les lignes directrices relatives à la conception des habitations intercalaires sur ruelle doivent prévoir un certain aménagement paysager de la ruelle en exigeant de petits retraits afin de laisser un espace pouvant être aménagé entre l'habitation et la chaussée de la ruelle. Des espaces minimaux entre le logement principal et le logement accessible par ruelle doivent être fixés, de façon à ce qu'il y ait suffisamment d'espace pour aménager une terrasse utilisable exposée aux rayons du soleil ainsi que pour un aménagement paysager d'une certaine importance.
- Les terrains où une habitation intercalaire est construite doivent pouvoir absorber l'écoulement supplémentaire d'eau de pluie généré par l'accroissement de la surface bâtie, grâce à l'utilisation de revêtements de sol et d'autres matériaux d'aménagement paysager perméables et à la collecte de l'eau de pluie pour l'irrigation du sol.
- Les habitations intercalaires sur ruelle doivent être pourvues de balcons au deuxième étage ou sur le toit pour offrir aux personnes qui y résident un espace extérieur privé. Il faut aussi envisager la possibilité d'installer des contenants pour le jardinage sur les toits et les balcons, afin que les occupants des habitations principales et secondaires puissent aménager des jardins.

### HABITATIONS ACCESSIBLES PAR RUELLE DANS D'AUTRES MUNICIPALITÉS DE LA C.-B.

#### Kelowna

La ville de Kelowna compte un grand nombre d'habitations intercalaires sur ruelle, principalement à cause du grand nombre de ruelles, de la grande superficie des terrains dans les quartiers résidentiels urbains ainsi que d'une réglementation et d'un zonage permettant la construction de logements secondaires dans des bâtiments individuels. Comme le taux d'inoccupation des logements à Kelowna n'est que de 0,6 %, l'administration municipale considère les habitations intercalaires comme une occasion d'augmenter le nombre de logements sur son territoire, les choix offerts aux résidents ainsi que l'abordabilité des logements.



## Coquitlam

Coquitlam est une autre ville qui connaît une transformation et une croissance rapides et qui doit relever un certain nombre de défis importants en ce qui concerne le nombre de logements ainsi que leur diversité et leur abordabilité. Une des possibilités explorées par l'administration municipale est l'aménagement d'habitations intercalaires sur ruelle dans les quartiers où les terrains sont assez grands pour recevoir un logement secondaire et où des ruelles permettent d'accéder à l'arrière des terrains.

L'opposition des résidents aux habitations intercalaires sur ruelle est un obstacle majeur à la densification de la population dans les quartiers résidentiels de Coquitlam. Dans ce contexte, les professionnels de l'aménagement du territoire de Coquitlam voient les habitations intercalaires sur ruelle comme une excellente façon d'augmenter la densité de la population dans des quartiers existants constitués de maisons individuelles sans modifier leur caractère comme pourraient le faire d'autres types de mesures destinées à augmenter la densité qui font appel à un réaménagement de l'espace.

## RECOMMANDATIONS

L'analyse des expériences menées à Vancouver et à Kelowna et l'examen de la littérature traitant d'autres exemples canadiens d'habitations intercalaires sur ruelle ont permis de déterminer que les habitations de ce type sont un moyen

viable de densification de la population dans les quartiers constitués de maisons individuelles des collectivités en croissance rapide. Toutefois, malgré les nombreux bons exemples d'habitations de ce type dans différentes villes du pays, les habitations intercalaires sur ruelle ne constituent pas une option utilisée autant qu'elle pourrait l'être dans les villes canadiennes.

Les obstacles comprennent l'absence de zonage permettant ce type d'aménagement et son caractère généralement très restrictif, lorsqu'un tel zonage existe. De plus, le processus d'approbation est souvent complexe et exige beaucoup de temps. Les efforts pour faire participer la collectivité n'ont connu que peu de succès pour susciter l'appui des résidents.

Les auteurs de l'étude proposent les recommandations ci-dessous pour faciliter la tâche aux municipalités qui souhaitent adopter cette option en matière d'habitation ou en accroître la fréquence sur leur territoire.

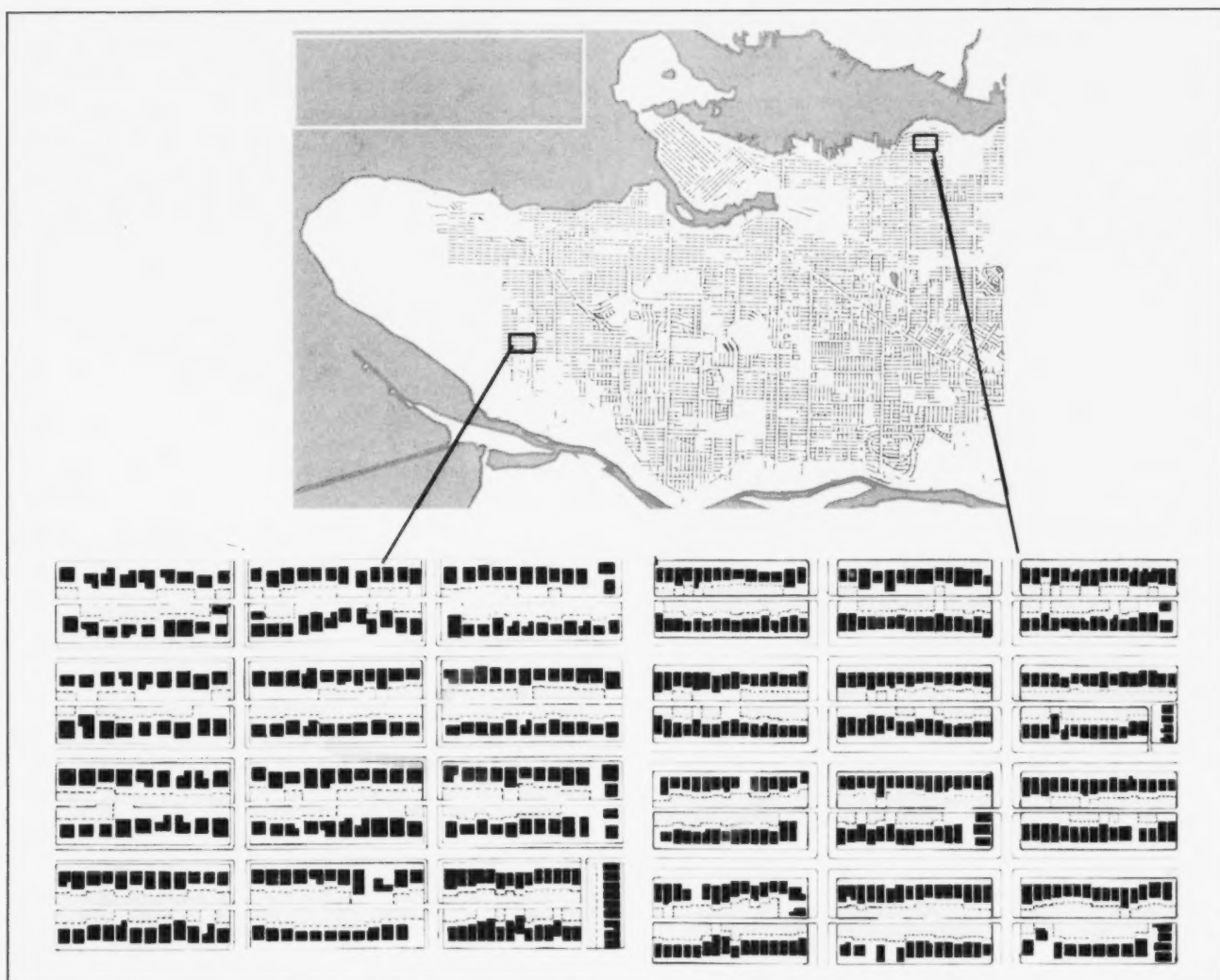


Source (photographie aérienne) : Ville de Vancouver.

**Figure 3** Habitation intercalaire accessible par ruelle sur un petit terrain de 10 mètres (33 pieds) de façade dans un quartier de l'est de Vancouver.



**Figure 4** Une petite cour centrale située entre le bâtiment principal et le bâtiment secondaire sur un terrain intercalaire (voir la figure 3) constitue un espace commun pour le jardinage et la détente.



**Figure 5** Réseau de ruelles de Vancouver (en haut) et dessins en gris indiquant l'emplacement des logements existants (en noir) et des terrains où des habitations sur ruelle pourraient être construites (en jaune) dans le quartier de Dunbar, dans l'ouest de la ville (à gauche), et dans le quartier de Hastings/Sunrise, dans l'est de la ville (à droite).

### Stratégies politiques

- L'adoption ou la généralisation des habitations intercalaires sur ruelle dans les villes dotées d'un réseau de ruelles doit être effectuée par étapes afin de sensibiliser les résidents à ce type de logement et de mettre des prototypes à l'essai.
- Dans un premier temps, les municipalités devront mettre en place une série de projets pilotes dans les différentes parties de leur territoire afin de montrer divers types d'habitations intercalaires sur ruelle aménagées sur des terrains de tailles et de types variés.
- Ensuite, il leur faudra intégrer aux règlements de zonage une disposition permettant de construire sur tous les terrains de coin un logement secondaire faisant face à la rue transversale.
- Enfin, les municipalités devront intégrer à leurs règlements de zonage résidentiel un droit de construire des habitations sur les terrains intercalaires accessibles par ruelle, en commençant par les terrains de coin, où le logement secondaire peut être construit face à la rue transversale. Cela exigera l'adoption d'un nouvel ensemble de lignes

directrices sur l'usage des terrains résidentiels, en particulier sur la construction de logements secondaires accessibles par ruelle. Ces lignes directrices devront comprendre des critères en matière de vie privée, d'accès, d'orientation, de services publics, de stationnement, d'habitabilité générale, etc. Il faudra aussi élaborer une définition fonctionnelle du terme « ruelle ».

### Aspects techniques

- Éliminer ou réduire dans une large mesure les exigences relatives au stationnement hors rue pour les nouvelles habitations sur terrain intercalaire, surtout dans le cas de celles qui sont situées à moins de 10 minutes de marche d'une station de transport en commun importante.
- Élaborer des exigences claires en ce qui a trait à l'accès fiable aux bâtiments secondaires situés à l'arrière de bâtiments principaux en cas d'incendie, de façon à ce qu'on puisse y accéder depuis la rue principale, et intégrer ces exigences aux règlements de zonage et aux lignes directrices sur l'aménagement. Par exemple, un corridor d'une largeur de un mètre (trois pieds) tenu dégagé pourrait être considéré comme suffisant pour servir d'accès en cas d'incendie ou d'autre situation d'urgence. De plus, le statut actuel des ruelles, que l'on considère comme n'étant pas des voies d'accès fiables, pourrait faire l'objet d'un nouvel examen afin de déterminer si les ruelles peuvent constituer un accès fiable.
- Intégrer aux règlements de zonage des dispositions sur les cours latérales de façon à permettre à deux propriétés adjacentes de partager un accès libre de tout obstacle par cour latérale, dans les cas où la cour de chacune des deux propriétés n'est pas suffisamment large pour offrir un accès fiable en cas d'incendie.
- Il faut accorder une attention particulière aux exigences des services de travaux publics, qui s'occupent de l'infrastructure municipale des services publics (égout, aqueduc, enlèvement des ordures, etc.) ainsi que du raccordement des bâtiments à cette infrastructure.

### Processus d'approbation

- Les candidats doivent être tenus informés de toute opposition des résidents, idéalement avant la présentation de leur demande officielle, de manière à pouvoir réagir aux préoccupations soulevées le plus tôt possible dans le processus d'examen.

- Plutôt que d'appliquer les lignes directrices de manière uniforme à tous les projets, l'administration municipale doit interpréter la réglementation et les lignes directrices avec souplesse. Elle doit tenir compte du contexte unique de chaque proposition d'habitation intercalaire, dans le but de faire en sorte que le projet satisfasse le mieux possible l'ensemble des parties concernées.
- Les processus de réglementation relatifs aux terrains intercalaires doivent être rationalisés. Pour ce faire, il faut veiller à mieux intégrer et coordonner la contribution de tous les services concernés.
- Les candidats doivent être en mesure de participer aux examens de la conception afin de bien comprendre les recommandations présentées et leur bien-fondé.

### Considérations liées à la conception

- Les propositions doivent prévoir de l'espace libre, utilisable pour l'aménagement d'espaces extérieurs privés.
- Les fenêtres et les balcons doivent être disposés intelligemment pour assurer une vue intéressante et l'intimité des occupants.
- Les propositions visant la construction d'habitations accessibles par ruelle doivent tenir compte du volume d'ensemble du bâtiment proposé par rapport aux bâtiments et espaces ouverts environnants. Les façades et les ouvertures doivent être de proportions adéquates, et des éléments de construction doivent établir un lien entre le bâtiment et l'observateur.
- Les lignes directrices relatives à la conception d'habitations intercalaires sur ruelle doivent permettre l'aménagement paysager de la ruelle en prévoyant de petits retraits pour l'aménagement de l'espace situé entre la chaussée et les bâtiments.
- Les projets d'habitations intercalaires sur ruelle doivent prévoir l'utilisation de revêtements de sol et d'autres matériaux d'aménagement paysager perméables ainsi que la collecte de l'eau de pluie et son utilisation pour l'irrigation des terrains.
- Il faut aussi envisager la possibilité d'installer des contenants pour le jardinage sur les toits et les balcons, de façon à ce que les occupants des habitations principales et secondaires puissent aménager des jardins.

### Sensibilisation et participation de la collectivité

- Création d'un groupe de promotion des habitations accessibles par ruelle pour renseigner les intervenants du secteur de l'habitation et le grand public sur les avantages des habitations accessibles par ruelle et la manière de préserver l'échelle et le caractère des quartiers existants.
- Mise sur pied d'une initiative en matière d'habitations sur ruelle en tant que déclaration publique de l'intention d'appuyer les habitations de ce type et à titre de guide du processus à suivre pour obtenir les autorisations nécessaires et bâtir des habitations de ce type.
- Des exemples de projets d'habitations sur ruelle menés avec succès à Vancouver et dans d'autres villes canadiennes doivent être documentés et diffusés. Cela contribuera à établir des précédents en matière de conception de bâtiments et de choix d'emplacements, ainsi qu'un ensemble de pratiques exemplaires en matière d'habitations accessibles par ruelle. L'objectif est d'encourager les propriétaires, les professionnels du secteur de l'habitation et les politiciens à adopter des politiques relatives aux habitations intercalaires sur ruelle et d'en généraliser l'utilisation dans leurs villes.
- Élaborer un cadre favorisant la prise de décisions à l'échelon local en ce qui concerne la densification résidentielle et les nouveaux types d'habitations. Par exemple, on pourrait choisir de procéder à l'échelle de l'îlot urbain. Les initiatives pour la participation des résidents doivent avoir lieu à une fréquence suffisante pour les renseigner et évaluer leurs besoins et leurs désirs, car ces aspects évoluent au fil du temps.
- Les habitations intercalaires sur ruelle doivent être présentées en tant qu'élément central des stratégies d'aménagement de quartiers verts, comme l'initiative *Eco-Density* de Vancouver, et en tant que moyen d'accroître la densité des habitations, leur diversité et leur abordabilité.

### Abordabilité

- L'élimination ou l'assouplissement dans une large mesure des exigences relatives au stationnement hors rue pour les nouvelles habitations accessibles par ruelle permettra de réduire les coûts de construction des nouveaux logements, donc, d'en augmenter l'abordabilité.
- Il faut explorer les prototypes d'habitations préfabriquées et en étudier différents modèles afin de déterminer s'il serait possible de recourir à des solutions de ce type pour réduire les coûts de construction des habitations intercalaires sur ruelle.
- La possibilité d'utiliser des conventions de logement incluses sur le titre de propriété et assurant l'abordabilité à long terme des habitations doit être examinée en profondeur pour déterminer si ces solutions pourraient être appliquées et si elles permettraient réellement d'assurer l'abordabilité des habitations accessibles par ruelle.
- Les lignes directrices doivent permettre l'utilisation d'un processus de conception et de construction simple et peu coûteux afin de favoriser la construction d'habitations abordables.
- Il faut élaborer un éventail de prototypes d'habitations intercalaires sur ruelle qui sont appropriés au contexte de chaque municipalité. Il faut aussi concevoir un ensemble de lignes directrices, de règlements et de processus d'approbation en matière d'aménagement et de conception qui sont faciles à comprendre. L'objectif est d'encourager les propriétaires à lancer de leur propre chef des projets d'habitations intercalaires sur ruelle.



## CONCLUSIONS

Les habitations intercalaires sur ruelle sont un outil clé à l'usage des municipalités dans le cadre de projets de densification résidentielle de grande envergure afin d'aménager des quartiers compacts et inclusifs où tout se trouve à distance de marche, et ce, tout en prévenant l'étalement urbain.

Toutefois, malgré les nombreux exemples de projets d'habitations intercalaires sur ruelle exécutés avec succès, l'adoption de ce type d'habitation à Vancouver et dans d'autres villes canadiennes a été lente, principalement à cause de règlements de zonage qui ne s'y prêtent guère.

En effet, si des règlements de zonage à cet effet existent, ils sont restrictifs, et l'obtention des approbations requises peut être longue et complexe. Cependant, la ville de Kelowna a adopté des règlements de zonage favorables à ce type d'utilisation des terrains intercalaires, ce qui a eu pour effet d'augmenter le nombre de logements dans la ville, y compris le nombre de logements locatifs abordables.

L'un des principaux obstacles à la généralisation de l'utilisation des habitations accessibles par ruelle et d'autres usages innovateurs des terrains intercalaires est l'opposition des résidents et le manque d'appui politique qui en découle. Cette situation donne à penser que la solution pour la densification des quartiers résidentiels à faible densité passe par un dialogue avec les citoyens au sujet de la révision des processus d'aménagement et de prise de décision.

## Mise à jour : La Ville de Vancouver adopte une nouvelle politique visant à généraliser la construction d'habitations accessibles par ruelle

Le conseil municipal de Vancouver a demandé à son personnel d'organiser quelques ateliers publics et de rédiger un document de travail sur les enjeux et les possibilités liés au développement de la construction d'habitations accessibles par ruelle. Cela fait suite aux divers événements destinés aux professionnels et au grand public; y compris l'atelier intitulé *Abordabilité dès la conception*, qui a été un élément clé de la présente étude, ainsi que les études menées par l'administration municipale et la commission de planification de la Ville de Vancouver.

Le 28 octobre 2008, le conseil municipal de Vancouver a approuvé les recommandations faites par son personnel sur la construction d'habitations intercalaires sur ruelle dans certains quartiers de la ville, plus précisément dans les secteurs RS-1, RS-3, RS-3A, RS-5 et RS-6. Les recommandations portaient notamment sur l'autorisation de construire des habitations accessibles par ruelle sur des terrains intercalaires d'une largeur de 10 mètres (33 pieds), comme le recommande la présente étude. Il était en outre recommandé d'interdire la copropriété des habitations accessibles par ruelle et de limiter à la location les modes d'occupation de ces habitations. Le conseil municipal a demandé à son personnel de « consulter davantage le public, les résidents des quartiers concernés et les groupes d'intervenants, y compris les comités d'élaboration d'une vision, au sujet de la hauteur et du type des bâtiments ainsi que des possibilités de stationnement » relativement aux habitations intercalaires sur ruelle. Le conseil a aussi demandé à son personnel de préparer un calendrier et un processus d'élaboration de règlements pour la mise en œuvre des recommandations.

**Directeur de projet à la SCHL :** Susan Fisher

**Consultants pour le projet de recherche :**  
HB Lanarc Consulting Ltd.

Cette étude a été financée (ou financée en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre du Programme de subventions de recherche (PSR), mais les opinions exprimées dans l'étude sont celles de l'auteur et ne reflètent pas nécessairement les opinions de la SCHL. La contribution financière de la SCHL à cette étude ne constitue nullement une approbation de son contenu. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à [erp@cmhc-schl.gc.ca](mailto:erp@cmhc-schl.gc.ca), ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets **Le Point en recherche** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

**[www.schl.ca](http://www.schl.ca)**

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement  
700, chemin de Montréal  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642

Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Imprimé au Canada  
Réalisation : SCHL

30-10-09

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.